

三明市沙县区人民政府文件

沙政地〔2024〕62号

三明市沙县区人民政府 关于同意三明高新技术产业开发区金沙园 北区综合工业区 C31 地块国有建设用地 使用权拍卖出让方案的批复

区自然资源局、三明高新区管委会：

你们上报的《关于要求审批三明高新技术产业开发区金沙园北区综合工业区 C31 地块国有建设用地使用权拍卖出让方案的请示》（沙自然资地〔2024〕35号）收悉。经研究，同意三明高新技术产业开发区金沙园北区综合工业区 C31 地块 132438 平方米国有建设用地使用权拍卖出让方案。现将有关事项批复如下：

一、土地出让方式

三明高新技术产业开发区金沙园北区综合工业区 C31 地块 132438 平方米国有建设用地使用权以拍卖方式出让。

二、地块位置及四至范围

地块位于三明高新技术产业开发区金沙园北区综合工业区，其四至范围为：东至空地、西至瑞乐体育用品（三明）有限公司、南至规划道路、北至金华路，具体详见地块出让红线图。

三、地块主要规划指标

(一) 土地面积：132438 平方米。

(二) 土地用途：工矿用地—工业用地（通用厂房）。

(三) 土地使用年限：50 年，自出让地块交付之日起计算。

(四) 容积率： ≥ 1.32 且 ≤ 3.0 。

(五) 建筑系数： $\geq 40\%$ 。

(六) 建筑密度： $\geq 30\%$ 。

(七) 绿地率： $\geq 10\%$ 且 $\leq 20\%$ 。

(八) 项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的 7%；用地范围内不得建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施，不得建造商品房进行出售、出租。

四、地块的建设要求及其他条件

(一) 项目须符合《三明高新技术产业开发区金沙园总体规

划》。

(二) 受让人须完成出让红线范围内的所有建设项目，并与周边道路、管线设施相衔接。

(三) 出让地块用于建设通用厂房及配套基础设施建设项目，不得擅自改变土地用途，不得用于居住、商务、商业等非工业用途。

(四) 涉及产权的分割、登记和转让事项，按照《福建省人民政府办公厅关于加快推进工业企业“退城入园”转型升级的指导意见》（闽政办〔2019〕52号）等有关文件的规定执行。

(五) 通用厂房的办公、生活服务及配套用房不得独立进行分割、分割转让或抵押。

(六) 通用厂房的买受人应为企业法人和其他组织（不得为自然人），买受人应在三明市沙县区办理有关企业（组织）的注册登记、纳税登记；买受人不得改变建筑原使用性质。

(七) 出让地块内原有 12 幢建筑物已由区土地收购储备中心收储，已有 12 幢厂房建筑面积 188929.39 平方米，建筑结构为钢筋混凝土，不动产权证号为闽〔2021〕沙县区不动产权第 0009144 号。以上建筑物权属清晰，满足安全使用要求。

(八) 根据区人民政府《关于同意福建省金煌能源科技有限公司地块地上工业厂房产权转让的批复》（沙政地〔2024〕49号），上述 12 幢厂房以人民币 27402.32 万元转让给本次出让地块（即

金沙园北区综合工业区 C31 地块)的受让人;区土地收购储备中心在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起 1 个月内将 12 幢建筑物移交给受让人,受让人应在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起 6 个月内将 12 幢建筑物的转让价款合计人民币 27402.32 万元缴交给区土地收购储备中心,建筑物转让所涉及的税费按照国家有关规定办理;受让人未如期缴交转让价款的,自滞纳之日起,每日按迟延缴交转让价款的 1‰ 缴纳违约金,延期缴款超过 60 日,经催缴后仍不能缴清的,出让人有权解除《成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》,收回国有建设用地使用权,受让人无权要求返还定金,出让人可要求受让人赔偿损失。

(九)项目须根据《工业项目建设用地控制指标的通知》的规定进行投资和建设,出让地块的项目固定资产投资强度应 ≥ 1200 万元/公顷,项目固定资产投资额不少于人民币 43705 万元。

(十)生产规模:标准化厂房改造提升。

(十一)环保要求:地块入驻项目须符合《三明市“三线一单”生态环境分区管控方案》、产业园规划、规划环评及周边相容性要求;项目受让人必须办理有关环评手续,经批准后方可开工建设;项目建设必须符合环境功能区划及相关法律要求。

(十二)竞得人的企业法人营业执照注册地不在三明市沙县区的,须另在三明市沙县区设立具备法人资格的企业,办理有关

工商注册、纳税登记，并由该企业进行项目的建设、经营。

(十三) 出让成交后，拍卖人（出让人）与竞得人（受让人）在 5 个工作日内签订《成交确认书》、在 10 个工作日内签订《国有建设用地使用权出让合同》。

(十四) 在签订《国有建设用地使用权出让合同》时，由三明高新技术产业开发区管理委员会与受让人同步签订履约监管协议，明确交地责任、开工竣工时间、投产达产时间、投资强度、退出机制等指标内容和监管要求。受让人逾期或拒绝签订履约监管协议的，取消其竞得资格，并不予退还竞买保证金。

(十五) 履约监管协议、通用厂房的分割办证和转让等由三明高新技术产业开发区管理委员会牵头并会同区政府有关部门监督、审核、认定。

(十六) 通用厂房的买受人在签订购买通用厂房协议时，由三明高新技术产业开发区管理委员会与买受人同步签订履约监管协议，明确投产达产时间、投资强度、亩均税收、退出机制等指标内容和监管要求。买受人逾期或拒绝签订履约监管协议的，取消其购买资格，并不予退还保证金。

(十七) 出让成交后，竞得人的竞买保证金全额转作履行《国有建设用地使用权出让合同》的定金，定金可抵作土地出让价款。

(十八) 土地出让公告约定出让价款分期缴纳的，受让人不需支付分期缴款利息。若受让人未按时缴纳土地出让价款的，自滞

纳之日起，每日按迟延支付款项的 1% 缴纳违约金。

(十九) 地块交付事项：在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起 6 个月内，由交地责任人三明市沙县区土地收购储备中心负责将出让地块交付给受让人，所交付的出让地块为已完成“五通一平”（即出让红线外通水、排水、通电、通路、通讯，红线内土地平整）的净地。

(二十) 项目开工竣工期限要求：开工期限为地块交付之日起 12 个月内；竣工期限为开工之日起 36 个月内。

(二十一) 受让人应在《国有建设用地使用权出让合同》约定的动工开发日期前完成项目核准（备案）、环境影响评价等审批手续。

(二十二) 受让人未取得项目核准（备案）、环境影响评价批复文件的，不得办理抵押登记。

(二十三) 受让人在约定的动工开发日期前未取得项目核准（备案）、环境影响评价批复文件的，出让人有权解除《国有建设用地使用权出让合同》，收回国有建设用地使用权，在扣除由竞买保证金转作受让地块土地出让价款的 30% 后，退还其余已缴纳的土地出让价款（不计利息）。

(二十四) 竞买申请人之间不得私下串通，采取“围标、串标”等非法方式排挤其他竞买申请人、干扰出让活动、破坏公平竞争、谋取不当利益等。如有上述行为，一经查实将取消竞买申请资格或竞得人资格、没收竞买保证金，并将该竞买申请人（或竞得人）

列入诚信黑名单，今后禁止参与三明市沙县区土地资源交易市场出让活动。

五、竞买人范围

中华人民共和国境内外的法人、其他组织和自然人（法律、法规、规章和政策规定不具备竞买资格的除外），在缴交了竞买保证金，提供竞买人证明文件等竞买所需的有关材料后，均可申请参加本次国有建设用地使用权出让的竞买。

六、出让起始价、竞买保证金及土地出让价款的缴纳期限

（一）出让起始价：人民币 2371 万元。

（二）竞买保证金：人民币 475 万元。

（三）土地出让价款的缴纳期限：在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起 1 个月内缴纳土地出让价款的 50%、6 个月内缴清全部土地出让价款。

七、出让的组织实施

经区政府批准的出让方案，同其他有关材料上报省土地出让管理系统审查通过后，由区自然资源局会同有关部门按照法律法规的规定，在福建省土地使用权出让管理系统（网上交易模块）实施三明高新技术产业开发区金沙园北区综合工业区 C31 地块 132438 平方米国有建设用地使用权的出让。

八、其他要求

其他要求按照《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》

(国发〔2006〕31号)、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第39号)、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范(试行)》(国土资发〔2006〕114号)、《福建省国有土地使用权出让工作规范(试行)》(闽国土资综〔2006〕272号)、《福建省工业用地招标投标挂牌出让实施办法》(闽政办〔2018〕49号)、《工业项目建设用地控制指标》和国家有关土地管理法律、法规、规章、政策的规定执行。

本出让方案由三明高新技术产业开发区管理委员会会同区自然资源局等区政府有关部门负责解释。

此复。

附：履约监管协议(样本)

三明市沙县区人民政府

2024年6月21日

(此件主动公开)

履约监管协议（样本）

甲方：三明高新技术产业开发区管理委员会

乙方：_____（土地竞得单位）

丙方：三明市沙县区土地收购储备中心（交地责任人）

根据《福建省人民政府关于进一步推进工业用地提质增效促进工业经济高质量发展的通知》（闽政〔2022〕19号）文件规定，为进一步提升我区工业项目质量和水平，促进土地节约集约利用，甲乙双方本着平等自愿、友好协商的原则，订立此协议。

一、地块基本情况

地块名称：金沙园北区综合工业区 C31 地块

准入产业类别：通用厂房

土地用途：工业用地—通用厂房

出让面积：132438 平方米；

固定资产投资强度：≥220 万元/亩；

建设用地容积率：≥1.32 且 ≤3.0；

建设用地建筑系数：≥40%；

建设用地建筑密度：≥30%；

建设用地绿地率：≥10%且 ≤20%；

建设用地标准年纳税强度：≥ / 万元/亩。

二、项目概况

项目名称：标准化厂房改造提升；

建设内容：标准化厂房改造提升；

总投资：≥43705 万元；

年产值：≥ 1 万元；

年税收：≥ 1 万元；

三、乙方承诺

鉴于甲方支持乙方项目建设而与乙方达成本协议，为此乙方承诺如下：

(一)项目在实际交地之日起 12 个月内开工建设，自开工之日起 36 个月内竣工投产。

(二)上述宗地的项目固定资产投资强度、建设用地容积率、建设用地建筑系数、建设用地绿地率等各项指标达标。

(三)项目投产后第二个年度完成 1 家规上企业(或限上企业)评定工作。

(四)通用厂房的买受人在签订购买通用厂房协议时，由甲方与买受人同步签订履约监管协议，明确投产达产时间、投资强度、亩均税收、退出机制等指标内容和监管要求。买受人逾期或拒绝签订履约监管协议的，取消购买其购买资格，并不予退还保证金。

(五)其他：_____。

四、地块交付与开工竣工

(一)地块交付：

1.在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起6个月内，丙方作为交地责任人负责将出让地块交付给乙方，所交付的出让地块为已完成“五通一平”（即出让红线外通水、排水、通电、通路、通讯，红线内土地平整）的净地。

2.乙方按约定支付国有建设用地使用权出让价款，丙方必须按照约定按时交付土地，无正当理由逾期交地的，违约责任由丙方承担支付。

3.由于丙方未按时提供出让土地而致使乙方宗地占有延期的，每延期一日，丙方应当按延期供地面积占总供地面积的比例乘以乙方已经支付的国有建设用地使用权出让价款的1‰向乙方给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。

4.丙方未能按期交付土地或交付的土地未能达到本协议约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，乙方有权要求丙方按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给乙方造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

（二）项目开工竣工期限：

1.开工期限为出让地块交付之日起12个月内；竣工期限为开工之日起36个月内。

2.逾期开工违约金标准。逾期开工1年之内的，每逾期一日，按宗地土地出让总价款0.05%收取逾期开工违约金；逾期开工1年以上（含1年）的，逾期开工违约金则按宗地土地出让总价款

1.83% 一次性收取逾期开工违约金。

3.项目逾期 6 个月之内竣工的，整体开发建设、整体取得《竣工验收备案表》的项目竣工每逾期一日，按宗地土地出让总价款 0.05% 计收；分期开发建设、分期取得《竣工验收备案表》的项目竣工每逾期一日，按照竣工违约部分的建设工程建筑面积占该宗项目用地应建设的总建筑面积（规划核定的总建筑面积）的比例核算分摊土地出让价款的 0.05% 计收。

4.项目逾期竣工 6 个月以上（含 6 个月）的，整体开发建设、整体取得《竣工验收备案表》的项目按宗地土地出让总价款 0.9% 一次性收取逾期竣工违约金；分期开发建设、分期取得《竣工验收备案表》的项目则按逾期竣工 6 个月以上的总建设工程建筑面积占该宗项目用地应建设的总建筑面积（规划核定的总建筑面积）的比例核算分摊土地出让价款的 0.9% 一次性收取逾期竣工违约金。

五、违约责任和本协议的终止

（一）乙方未按约定开竣工的，应按以上约定标准向甲方缴纳违约金。

（二）土地产出指标未能达到协议约定标准的，乙方应向甲方缴纳违约金，违约金数额按本协议约定的应交税收金额与实交税收金额的差额。

（三）有以下情形的，终止本协议，经甲方认定后由区自然资

源局提请区政府批准解除土地出让合同，收回国有建设用地使用权，返还剩余年限土地出让金，地上建筑物、附属物按现值评估价由甲方（或甲方指定方）回购。

1.投资强度达不到约定标准 50%。

2.项目投产后乙方需变更土地使用权人的（包括但不限于自行转让或因抵押被司法机关拍卖等各项所有情形，只有土地使用权人发生变更）。经营同产业同项目除外，但需报甲方审核同意，由甲方与受让人另行签订协议，乙方应承担的义务由受让人继续履行。

3.乙方通过甲方考核核验，但在后续生产经营中连续两个年度停产的。

4.乙方公司迁出所在区域的。

六、争议解决方式

因本协议书引起的任何争议，由三方协商解决，若协商不成的，依法向人民法院起诉。

七、合同效力

（一）本协议一式叁份，具有同等法律效力，甲乙丙三方各执一份。

（二）本协议自甲乙丙三方签字盖章之日起生效。

（三）本协议其他未尽事宜，三方通过友好协商解决，可另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等的法律效力。

甲方:

法定代表人或签约代表 (签字):

乙方:

法定代表人或签约代表 (签字):

丙方:

法定代表人或签约代表 (签字):

签订日期: 年 月 日

